

1-9 pag.

31 / 12.02.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică, (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică, (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31;

Reținând Referatul de aprobare nr. 66593/1/31.01.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 66683/433/31.01.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică, (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31, inițiator: Municipiul Cluj-Napoca;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 220 din 21.11.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică, (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31, beneficiar: Municipiul Cluj-Napoca, pe o parcelă aflată în domeniul public.

Prin Planul urbanistic de detaliu se studiază parcela cu nr. Cad. 351483, pe care se propune construirea unui imobil de locuințe sociale și funcțiune publică, cu regim de înălțime (1-3)S+P+5E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Sobarilor;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la parter și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de inițiatorul acesteia.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

Nr. _____ din _____ 2023
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică, (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31

Prin cererea nr. 947468/433/22.11.2023, Municipiul Cluj-Napoca prin Serviciul Investiții, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului urbanistic de detaliu - Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31.

Documentația a fost întocmită de S.C. INA STOIAN ATELIER PROIECTARE , arh. urb. Elena V. Stoian, la comanda inițiatorului Municipiul Cluj-Napoca, pe o parcelă aflată în domeniul public, identificată prin nr. cad. 351483.

Parcela care face obiectul PUD, în suprafață de 1203 mp, este situată pe frontul nordic al străzii Sobarilor, la nr. 31, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și estică, iar la nord de o parcelă (nr. Cad. 345992) cu construcții în curs de execuție (*teritoriul reglementat specific prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 754/2021*).

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în UTR RrM1 - *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis*.

Prin Planul urbanistic de detaliu se studiază parcela cu nr. Cad. 351483, pe care se propune construirea unui imobil de locuințe sociale (35 unități locative) și funcțiune publică, cu regim de înălțime (1-3)S+P+5E+R, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31.

PRIMAR
Emil Boc

Emil
Boc

Digitally signed
by Emil Boc
Date: 2024.02.01
13:36:22 +02'00'

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr.66683/433/31.01.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 66593/1/31.01.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 947468/433/22.11.2023, Municipiul Cluj-Napoca prin Serviciul Investiții solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31;

Documentația a fost întocmită de S.C. INA STOIAN ATELIER PROIECTARE, arh. urb. Elena V. Stoian, la comanda inițiatorului Municipiul Cluj-Napoca, pe o parcelă aflată în domeniul public, identificată prin nr. Cad. 351483.

Parcela care face obiectul PUD, în suprafață de 1203 mp, este situată pe frontul nordic al străzii Sobarilor, la nr. 31, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și estică, iar la nord, de parcelă (nr. Cad. 345992) cu construcții în curs de execuție (*teritoriul reglementat specific prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 754/2021*). Accesul pe parcelă se realizează direct din strada Sobarilor, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1026.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. RrM1 - *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis*.

Din punct de vedere al fondului construit existent, pe parcela alăturată de pe str. Sobarilor nr. 29A există un bloc de locuințe colective, la nord se află în curs de dezvoltare un ansamblu rezidențial, iar în partea estică, la nr. 33 există o construcție parter cu caracter industrial. Parcela de la nr. 33 este restructurabilă, caracterul propus prin PUG fiind de zonă mixtă cu regim de construire închis.

Având în vedere că parcela reglementată prin prezentul PUD este ultima de pe frontul nordic al străzii Sobarilor încadrată într-un UTR destinat restructurării (UTR RrM1), parcela alăturată de la nr. 29A fiind încadrată în UTR Lc (zonă de locuințe colective realizate după 1990), amplasarea imobilului s-a propus în retragere minimă de 4,5m față de limita de proprietate vestică (cea dinspre nr. 29A) și în aliniere cu imobilul de locuințe de la nr. 29A, în vederea păstrării coerenței frontului la strada Sobarilor.

Imobilul de locuințe de la nr. 29A este amplasat în retragere față de limita estică (cea dinspre parcela de la nr. 31), astfel se impune o retragere de la limita comună și pentru imobilul propus la nr. 31, în conformitate cu prevederile Art.6 din R.L.U aferent UTR RrM1, „*în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m*”.

Construcția va fi amplasată la o distanță de min. 10m de construcția de pe str. Sobarilor nr. 29A și de aprox. 7m față de construcția de pe str. Sobarilor nr. 33. Locurile de parcare necesare sunt propuse în spații specializate dispuse la nivelul parterului și subsolului, în conformitate cu prevederile Art.9 din R.L.U aferent UTR RrM1. Din punct de vedere al tipologiei, s-a ales o dispunere pe parcelă în formă de „L” pentru a extinde spațiile iluminate natural ale clădirii către vest și est și a putea atinge ținta de 35 unități locative solicitate prin tema de proiectare, cu respectarea normelor de igienă referitoare la zonele de locuit.

Prin Planul urbanistic de detaliu se studiază parcela cu nr. Cad. 351483 pe care se propune construirea unui imobil de locuințe sociale și funcțiune publică, cu regim de înălțime (1-3)S+P+5E+R, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Sobarilor;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la parter și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de inițiatorul acesteia.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 220 din 21.11.2023.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 180 din 6.02.2023 (emis în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 2134 din 10.08.2022), precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001). La data emiterii C.U. nr. 2134/2022 imobilul de pe str. Sobarilor nr. 31 se identifica prin nr. Topografic 19505/1/1/1/1 CF nr. 284614 ,iar în urma cadastrării acestuia (nr. Cad. 351483) , s-a obținut C.U nr. 180 din 6.02.2023.

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de trei ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuințe sociale și funcțiune publică (1-3)S+P+5E+R, str. Sobarilor nr. 31, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Gogozan

red.lex consilier Diana Mădălina Șoș

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

01.02.2024

LEGENDA

LIMITE

- teren care a general PUD
- limite parcele
- limita UTR
- UTR

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE

LOCUINTE SOCIALE

REGLEMENTARI

- aliniere
- limita edificabil

LIMITA MAXIMA A EDIFICABILULUI

- N (limita posterioara) - min. 6.8 - 8m
- S (limita strada) - 3.42m - aliniere Sobanilor 29A
- E (limita laterala) - 0m
- V (limita laterala) - min. 4.5m

REGLEMENTARILE PUS MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

UTR RM1 - parcelar riveran principalor artere de trafic, destinat restrucurarii - zona mixta cu regim de constructie inchis

POT max = 50%

pentru nivele cu destinația de locuie AC max = 40% SI

CUT max = 2,5

Hmax cornisa = 2m de la nivelul trotuarului

Htotal = max. 25m de la nivelul trotuarului

Regim inaltime (1-3S) P+5+R

SPATIU VERDE

- min. 20% teren via fi spatii verde
- arbori talle medii/malta, min. 1 aboret/65mp spatii verde pe sol natural
- Recomandari: arbori talle medie: Cercis canadensis, Abutilon julibrissin, Koeleria paniculata, arbori talle mare: Fraxinus excelsior

LOC JOACA

CIRCULATII

- CAROSABILA
- PIETONALA

ACCES AUTO PARCELA

ACCES PIETONAL

ACCES AUTO LOCUIRI PARCARE (30masini din care 2 pl. persoane cu dizabilitati si 36 biciclete)

Beneficiar

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CLUJ 4365857
Calea Mollitor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, CLUJ
tel / fax 0264-696030 www.primariaclujnapoca.ro

Proiectant general

PATRULIUS SI ASOCIATII SRL, CLUJ RO...
str. Alena 7a, sector 1, Bucuresti
tel 0724250833 www.patrulius.ro
arh. Sebastian Patulius, sef proiect

Proiectant urbanism

INA STOIAN ATELIER PROIECTARE SRL
str. Italiane, nr. 13 ap. 10, sector 2, Bucuresti
tel. 0723354685 www.ina.srchi
arh. urb. Elena Stoian, coord. specialisti RUR
EStoian

Planșă:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Pl.nr. U04

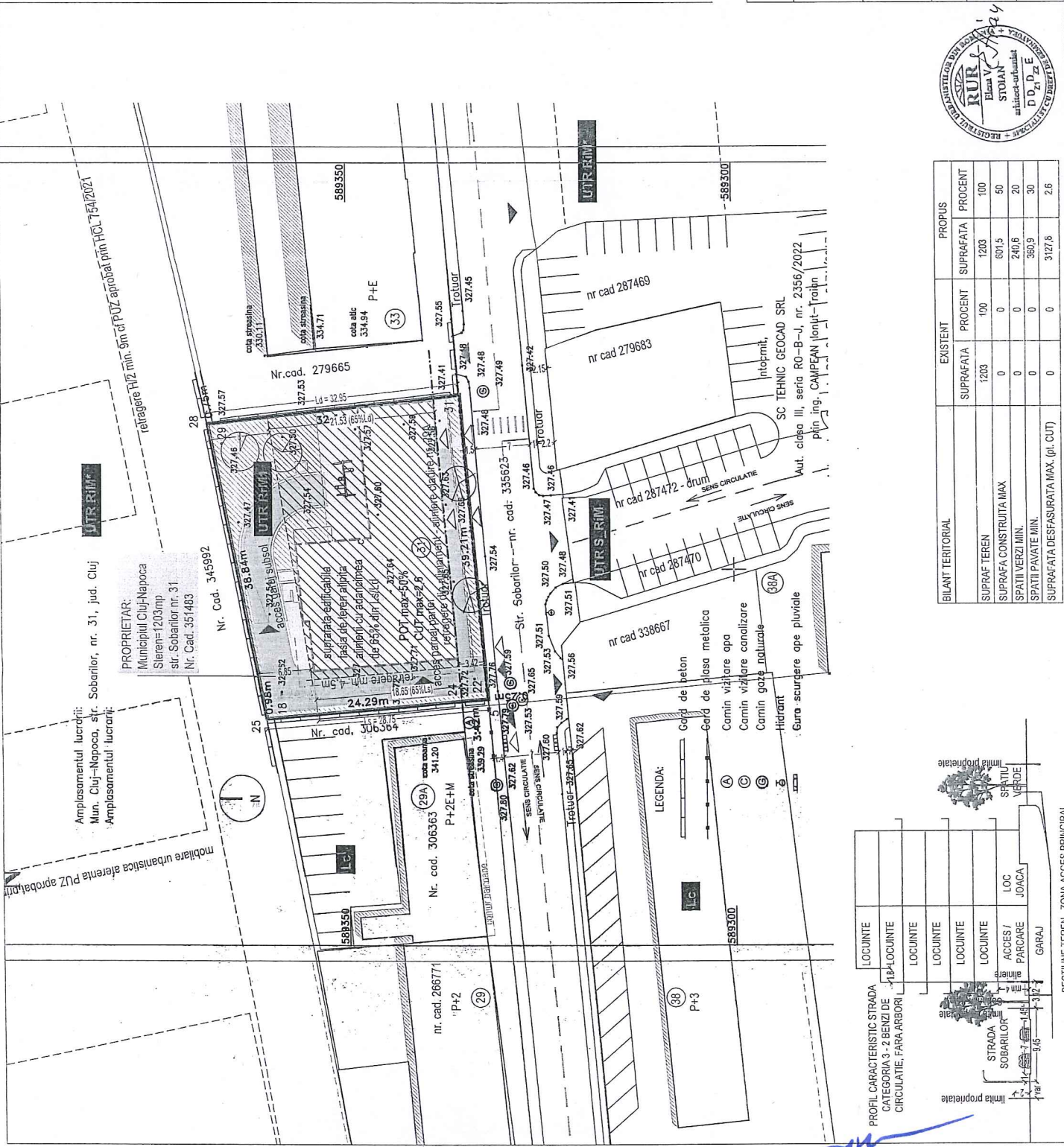
Titlu proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL CU FUNCTIUNI PUBLICE SI LOCUINTE SOCIALE, str. Sobanilor nr. 31, Cluj-Napoca

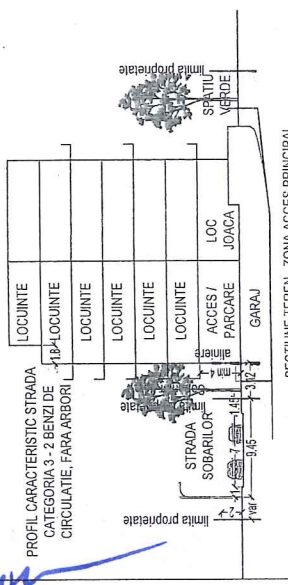
Proiect:

Nr. proiect: 302/2022
Data: 08.11.2023

arh. urb. Elena STOIAN
arh. lhn-Sebastian PATRULIUS



| EXISTENT | | PROPUSE | |
|-----------|---------|-----------|---------|
| SUPRAFATA | PERCENT | SUPRAFATA | PERCENT |
| 1203 | 100 | 1203 | 100 |
| 0 | 0 | 801.5 | 50 |
| 0 | 0 | 240.6 | 20 |
| 0 | 0 | 350.9 | 30 |
| 0 | 0 | 3127.8 | 2.6 |



PROFIL CARACTERISTIC STRADA
CATEGORIA 3 - 2 BENZI DE CIRCULATIE, FARA ARBORI

SECTIUNE TEREN - ZONA ACCES PRINCIPAL

P.U.D. – Construire imobil de locuințe sociale și funcțiune publică (1-3)S+P+5E+R
str. Sobarilor nr. 31
Nr. 947468/22.11.2023
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – SERVICIUL INVESTIȚII
- **Proiectant general** : S.C. PATRULIUS și ASOCIAȚII S.R.L.
- **Proiectant urbanism** : S.C. INA STOIAN ATELIER PROIECTARE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 927330/13.11.2023

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil de locuințe sociale și funcțiune publică (1-3)S+P+5E+R – str. Sobarilor nr. 31

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 180/06.02.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 220/21.11.2023**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 927330/13.11.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.05.2023

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 30.05.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 30.05.2023 - ora 15

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișarea pe site-ul instituției, a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 30.05.2023 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Asociația de Proprietari – str. Sobarilor nr. 29A - administrator Mircea R. Gabriel
- S.C. PROFI CONSTRUCT S.A. – str. Sobarilor nr. 33
- S.C. NOROC COM S.R.L. – Ferma 7, Hala 24, Gilău, jud. Cluj

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 30.05.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat proiectanții : arh. Șerban Patrulius și arh. urb. Elena Stoian.

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Adrian Dohotaru.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

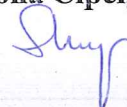
Daniel Pop

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** prin **SERVICIUL INVESTIȚII** cu sediul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, înregistrată sub nr. 927330/433/2023. în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 220 din 21.11.2023

pentru P.U.D. – **Construire imobil de locuințe sociale și funcțiune publică, (1-3)S+P+5E+R,**
str. Sobarilor nr. 31

generat de imobilul cu nr. cadastral 351483

Inițiator: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Proiectant: S.C. INA STOIAN ATELIER PROIECTARE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Elena V. Stoian

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1203 mp, situată pe frontul nordic al străzii Sobarilor, la nr. 31, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și estică, iar la nord, de parcelă cu construcții în curs de execuție (*teritoriul reglementat specific prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 754/2021*).

I. Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior:

- UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

- *funcțiune predominantă/ regim de construire* : Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

- *indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de

- *retragere față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

- *retragere față de limitele laterale și limitele posterioare*: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *amplasarea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Sobarilor;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la parter și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

Documentația PUD (înregistrată sub nr. 553378/433/2023) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2023. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor depuse sub. nr. 927330/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de Municipiul Cluj-Napoca.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 180 din 6.02.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

/Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., cons. Diana Mădălina Soș

Achitat taxa de SCUTIT, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de